rendez-vous

RDV

la lettre du CAUE de la Drôme
N°72 // MARS 2021

Dix nouveaux logements et une place publique à l'entrée du village (MO : commune de Roussas ; Moe : Y. Arnichand, Tam-Tam, J.-M. Viot)

Roussas

La commune livre une opération de logements

" Instruire les projets, assister les communes "

Eric Dupuis
Responsable du service ADS, ARCHE Agglo

- LA DROME -

c|a.u.e

Roussas

La commune livre une opération de logements

L'opération regroupe dix logements à l'entrée du village de Roussas. Cinq sont neufs, cinq autres occupent un ancien corps de ferme réhabilité. Sur la nouvelle place publique qui relie les bâtiments, une halle couverte a été construite. Le maître d'ouvrage unique de ces réalisations est la commune de Roussas qui, malgré sa taille modeste (360 habitants), a choisi de porter elle-même cet ambitieux projet. Un pari réussi si l'on en juge à la qualité du résultat : une opération parfaitement intégrée dans le tissu villageois et qui semble avoir toujours été là.

Offrir du logement à prix abordable

En 2008, une ancienne ferme située à l'entrée du village le long de la rue principale, est mise en vente. Les bâtiments, deux maisons d'habitation et un hangar organisés autour d'une cour, sont vacants et dégradés. L'ensemble jouxte des parcelles communales : ancienne salle polyvalente, parking, venelle piétonne et espace vert. Sans idée précise sur ce qu'elle pourrait en faire, la commune décide cependant d'acquérir la ferme. Sa localisation à deux pas de l'école est en effet stratégique ; elle est aussi très sensible en termes de paysage dans ce village d'origine médiéval à fort caractère patrimonial.
Quelques années plus tard, les élus qui souhaitent la création de logements locatifs « à prix abordables, intergénérationnels et de qualité », sollicitent le CAUE afin qu'il les aide à confronter leurs objectifs au potentiel des lieux. Dès ce moment, la volonté des élus est claire : la commune réalisera elle-même les logements. Pour se constituer un patrimoine et maîtriser la nature du projet et sa qualité finale. L'analyse du site et un diagnostic sommaire du bâti permettent dans un premier temps de préciser les enjeux du projet. Ils sont paysagers et urbains. Il s'agit de qualifier l'entrée du village et d'intégrer au mieux l'opération dans le tissu bâti : insertion dans la pente, liaison avec le haut du village, composition d'une forme urbaine qui s'harmonise avec l'existant. Ils sont aussi sociaux : par la diversité typologique des logements et la création d'espaces partagés, le programme doit favoriser la mixité et le lien social. Le CAUE propose ensuite deux scénarios illustrant différentes manières de répondre à ces enjeux.

Se faire accompagner dans son rôle de maître d'ouvrage

Inquiets à l'idée de ne pas pouvoir mener le projet à terme faute d'expérience et de moyens suffisants en services techniques, les élus décident alors de s'entourer d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) capable de conduire l'opération dans tous ses aspects administratifs, techniques et financiers. Cet AMO est désigné fin 2014[1] sur la base d'un cahier des charges rédigé par le CAUE avec l'appui du CEDER. Son premier travail consiste à approfondir le programme et tester sa faisabilité économique. Quels logements ? A quel loyer ? Avec quelle enveloppe prévisionnelle ? Les élus veulent à la fois loger des familles avec enfants pour faire vivre l'école et permettre à des personnes âgées de se rapprocher du centre-bourg. Ils décident que les logements comporteront a minima deux chambres et disposeront chacun d'un espace

▲ Plan de situation et enjeux du projet (CAUE, 2013)

▲ Un scénario possible (CAUE, 2013)

privatif extérieur (terrasse, courette ou jardin). Le projet fera aussi la part belle à l'espace public « afin que les gens soient bien, qu'ils puissent sortir, discuter, s'approprier les lieux ».
L'équipe de maîtrise d'œuvre est désignée à l'été 2015[2]. Sur les conseils du CAUE, la consultation est réalisée sur la base d'une remise d'intention architecturale. Prestation indemnisée qui permet d'illustrer (par des images de références, croquis, etc.) un parti-pris de composition et de volumétrie du projet. Mme le Maire, Christiane Robert, se félicite aujourd'hui de cette solution qui a permis aux élus de visualiser diverses options possibles et d'appuyer leur choix sur des orientations qui les ont séduits.

Tirer parti de l'expérience

L'opération est livrée depuis l'été 2018. L'implantation du bâti, la teinte des façades, la présence de la pierre dans les murets qui structurent l'espace et dans la halle (pierres issues de démolitions sur place) concourent à sa parfaite intégration dans le site. Par leur taille et leur performance thermique, les logements sont confortables[3]. Les loyers fixés par la commune se situent dans la fourchette moyenne du marché[4]. Les locataires (25 personnes dont 7 enfants) viennent tous de Roussas et des communes voisines. « Ils sont là depuis le début et paient tous leur loyer » précise Mme le Maire qui voit là un bon indice de leur satisfaction. Elle souligne aussi l'intérêt que les habitants ont porté très tôt au projet, intérêt mais aussi inquiétude face à une opération qui pouvait défigurer leur village. La réalisation a dissipé ces craintes et les habitants s'approprient peu à peu les nouveaux espaces publics et la halle couverte.
Lorsqu'elle revient sur la démarche du projet, Mme le Maire ne regrette aucune des décisions prises : être maître d'ouvrage, se doter d'un AMO, etc. Elle avoue cependant : « la phase amont avec le CAUE nous a paru bien longue ! Mais avec le recul, ce temps de réflexion s'est révélé essentiel. Il nous a permis de faire des choix et nous sommes arrivés à des résultats que jamais je n'aurais pu imaginer ».
Les élus de Roussas se sont à présent lancés dans un nouveau projet, un nouveau « pari sur l'avenir » : rénover l'église pour en faire un lieu culturel. Pas d'assistant à maîtrise d'ouvrage cette fois. Forts de leur expérience, les élus pilotent eux-mêmes le projet architectural et le projet culturel dans une démarche qui associe de nombreux partenaires.

(1) Eurométré BTP, 07 Saint-Sernon.
(2) Maîtrise d'œuvre : Yolaine Arnichand, architecte mandataire, Le Teil (07) ; Tam-Tam Architecture environnement, architecte associé, Saint-Privat (07) ; J.-M. Viot, paysagiste, Le Pouzin (07).
(3) 10 logements : 5 T3 de 59,50 à 76,40 m², 4 T4 de 92,30 à 95,90 m², 1 T5 de 110,60 m². Partie neuve : RT2012, structure porteuse en blocs de béton de bois (80% de copeaux de bois et 20% de ciment) avec isolant par l'extérieur intégré. Partie réhabilitée : BBC rénovation, isolation par l'intérieur. Une chaudière à granulés de bois chauffe l'ensemble.
(4) Loyer de 574 € (prix novembre 2020) pour le T3 de 59,5 m² avec terrasse, jardin et abri jardin - Coût d'opération : 2 322 961 € TTC. Dont travaux : 2 041 776 € TTC et honoraires et divers : 281 185 € TTC - Financements : Département : 142 800 € (sur espaces publics) ; Région AuRA : 16 000 € (sur chaudière bois).

▲ Intention architecturale
© Y. Arnichand, TAM-TAM, J.-M. Viot

▲ Axonométrie du projet
© Y. Arnichand, TAM-TAM, J.-M. Viot

▲ Montée vers la rue principale et vue partielle du programme neuf

▲ Les maisons neuves et la liaison piétonne vers la limite du village

▲ A gauche : la ferme réhabilitée avec ses jardins ; au fond : les maisons neuves ; à droite : la halle couverte

“Instruire les projets, assister les communes”

Eric Dupuis

Responsable du service d'Application du Droit des Sols (ADS), ARCHE Agglo

Eric Dupuis l'avoue bien volontiers : alors dessinateur-projeteur, il connaissait peu le métier d'instructeur quand il s'est présenté en 2007 pour un poste au sein de la DDT (Direction départementale des territoires) de la Drôme. Chemin faisant, il se forme et acquiert de l'expérience puis accepte de prendre la direction du service ADS créé en 2015 sur l'Hermitage-Tournonais[1]. Le 1er janvier 2017, la communauté de communes fusionne avec celles du Pays de l'Herbasse et du Pays de Saint-Félicien pour bâtir ARCHE Agglo (41 communes, 55 900 habitants). Aujourd'hui, le service mutualisé assure l'instruction du droit des sols pour le compte de 36 communes[2]. Plus de 1 200 projets par an passent ainsi entre les mains d'Eric Dupuis et de ses trois collaboratrices pour une vérification de leur conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur sur chaque commune.

La majorité des communes d'ARCHE Agglo adhère au service ADS. Comment l'expliquez-vous ?

L'instruction nécessite une certaine technicité, une expertise juridique, une mise à jour régulière des connaissances… Ce service mutualisé soulage les mairies qui n'ont pas chacune les moyens de recruter un profil spécialisé. Ceci dit, les communes viennent de renouveler leur adhésion. Les élus doivent donc être satisfaits du service rendu. Ce sont eux qu'il faudrait interroger !

Nous en sommes à la 3e génération de conventions depuis 2015. Chaque commune signe une convention, pour 3 ans cette fois-ci (jusqu'en 2023) au lieu de 2 ans précédemment. La convention précise qui fait quoi, les actes d'urbanisme dont la commune confie l'instruction à ARCHE Agglo et ceux qu'elle choisit parfois d'instruire en interne, ainsi que la tarification des actes (puisqu'il s'agit d'un service mutualisé).

Aujourd'hui, le service gère environ 380 équivalents permis de construire par instructeur et par an. Les accords tacites, faute de réponses dans les délais requis, restent peu nombreux. C'est un bilan déjà très positif, que nous cherchons encore à améliorer. Les pétitionnaires bénéficient de permanences téléphoniques, éventuellement d'une rencontre lorsque leur projet est complexe. Nous avons réalisé en 2019 une plaquette à leur attention, le but étant de limiter les demandes de pièces complémentaires. L'équipe est aussi là pour apporter conseil et appui aux mairies. Une rencontre est prévue chaque année pour échanger ou se former. Nous diffuserons bientôt un *Memento des actions à réaliser en mairie*, une sorte de check-list. Ensuite, au quotidien, nous mettons tout en œuvre pour être disponibles. Une ligne directe est dédiée aux mairies pour renseigner le plus rapidement possible les demandeurs.

Qu'apporte le service ADS en matière d'urbanisme ?

Nous essayons d'instaurer un dialogue préalable avec les communes sur les projets à enjeux. L'instruction est ensuite facilitée. C'est important pour les projets de construction, notamment pour les bâtiments industriels ou publics, c'est encore plus vrai pour les projets d'urbanisme. Il y a de réels enjeux à réussir la greffe d'un nouveau quartier, à ce qu'il réponde qualitativement aux objectifs de densité de logements, etc.

Le service s'investit aussi en matière de planification. Quand une commune révise ou modifie son Plan local d'urbanisme, l'équipe fait part des points bloquants du règlement ou des problèmes d'interprétation rencontrés lors de l'instruction des projets. Le service devra appliquer les règles retenues, autant s'impliquer au moment de les planifier !

Envisagez-vous des partenariats ?

Pour améliorer nos façons de faire ou la pertinence de nos réponses, je trouverais intéressant d'échanger avec les équipes d'autres services ADS. Ces rencontres, peut-être même des formations suivies en commun, me sembleraient profitables. Il s'agirait d'une sorte de mise en réseau, cela n'existe pas aujourd'hui.

Et puis, souvent, les porteurs de projet prêtent peu attention à l'architecture, juste par manque de notions. Il serait souhaitable de les orienter vers un dispositif local de conseil architectural et paysager. Notre bi-départementalité a freiné sa mise en place, les CAUE de l'Ardèche et de la Drôme ayant des modalités d'intervention différentes, mais je souhaiterais remettre la question d'actualité.

[1] Contexte : fin de la mise à disposition des services de l'Etat au 1er juillet 2015 pour l'instruction des actes d'urbanisme des communes compétentes comprises dans un EPCI de plus de 10 000 habitants (loi ALUR du 24 mars 2014)

[2] Communes non adhérentes : instruction assurée par 3 communes compétentes et par les services de l'Etat pour 2 communes soumises au Règlement national d'urbanisme

RENDEZ-VOUS Lettre d'information éditée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Drôme / 44 rue Faventines BP 1022 26010 Valence Cedex caue.dromenet.org - **Directeur de la publication :** Denis Witz - **Direction de la rédaction :** Frédérique Bompard, Sandrine Morel - **Rédacteurs :** Christine Coignet, Sandrine Morel **Comité de rédaction :** Rachel Beltrami, Ghislaine Giraud, Hervé Chaboud - **Crédit photos :** CAUE26 - **Conception graphique :** Gaël Fouillet, Guillaume Sarti - **Impression** : Jalin Groupe Despesse - Dépôt légal n°335 C 96ISSN 1273-814